**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS, TRANSFERÊNCIA DE DEBÊNTURES E OUTRAS AVENÇAS**

## PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.908.076/0001-21, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente”);

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”);

Na qualidade de “**Devedora**”:

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.425/0001-24, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”);

E, na qualidade de “**Garantidores**”:

**EVERALDO MARTINS ROCHA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Carteira de Identidade RG nº 13.800.319-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 033.522.498-90, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP [●] (“Everaldo”);

**CIRO PEREIRA SCOPEL**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 11.347.545 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 036.229.938-20, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01427-002(“Ciro”),

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.418/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Aroeira”),

**CASTANHEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 518, apto. 45, Pinheiros, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [em fase de obtenção], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Castanheira”)

**PITANGUEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Atlântica, 137, Jardim América, CEP 01440-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [em fase de obtenção], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Pitangueira”).

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora, quando mencionadas em conjunto, designadas como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

## CONSIDERANDO QUE:

1. em [●], a Devedora emitiu [●] debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R$ [●] ([●] reais) ("Debêntures"), de acordo com os termos e condições definidos no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A.*”*,* celebrado entre a Devedora e a Cedente (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as quais foram subscritas, nessa data, pela Cedente, não tendo sido ainda integralizadas;
2. a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“Securitização”);
3. como premissa para a emissão das Debêntures, ficou estabelecido que a titularidade, os direitos e as obrigações das Debêntures seriam transferidos para a Cessionária, para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [●]ª Série da 01ª Emissão da Cessionária (“CRI”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta”), conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª Série da 01ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” celebrado, na presente data, entre a Cessionária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI (respectivamente, “Termo de Securitização” e “Simplific Pavarini” ou “Agente Fiduciário”);
4. após a cessão das Debêntures, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cessionária e a Simplific Pavarini, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), a Cessionária emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“CCI”);
5. a Oferta será distribuída pela [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●] (“Coordenador Líder”) nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da [●]ª Série da 01ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado, nesta data, entre o Coordenador Líder e a Cessionária (“Contrato de Distribuição”);
6. os termos iniciados com letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures; e
7. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO DE CESSÃO

#### 1.1. Cessão de Créditos: Sujeito às condições previstas na Cláusula Terceira abaixo, na forma do artigo 127 do Código Civil, a Devedora, por meio deste Contrato, cede e transfere a titularidade das Debêntures, em caráter oneroso à Cessionária, a partir da presente data (“Data de Cessão”), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária aceita e adquire, em caráter irrevogável e irretratável, as Debêntures, mediante o pagamento do Valor da Cessão, abaixo definido, vinculados à integralização dos CRI (“Cessão de Créditos”).

#### 1.2.2. A partir desta data, as partes reconhecem que o termo “Debenturista”, definido na Escritura de Emissão de Debêntures, passará a designar a Cessionária para todos os fins e efeitos.

#### 1.2.3. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito de recebimento dos créditos decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”), a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, às Debêntures e à Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive direitos de voto no que concerne às Debêntures.

#### 1.2. Formalização da Transferência. A transferência das Debêntures é formalizada por meio deste Contrato e por meio das devidas inscrições no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas das Devedoras, realizados também nesta data, sendo certo que nesta data as Partes reconhecem, em caráter irrevogável e irretratável, que todos os direitos e obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive a plena titularidade das Debêntures e a possível integralização destas, de acordo com a integralização do CRI passam a ser detidos e de responsabilidade da Cessionária, de acordo com os instrumentos da Operação Estruturada, restando a Cessionária automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e/ou prerrogativas conferidas por e/ou oriundos das Debêntures.

#### 1.3. Anuência das Devedoras. As Devedoras declaram estar cientes e concordam plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, em especial com as disposições da Cláusula 1.1, acima, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento para tomar conhecimento e anuir com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

#### 1.4. Emissão dos CRI: A Cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que as Debêntures serão vinculadas aos CRI. Considerando essa motivação, é essencial que os créditos oriundos das Debêntures mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos nas Debêntures e neste Contrato, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI e, portanto, somente poderá ser realizada mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

1.4.1. Em virtude da emissão dos CRI, a Cedente obriga-se a arcar com todas as despesas incorridas pela Cessionária, sendo certo que caso a Cessionária venha a arcar com qualquer despesa em relação aos CRI, a Cedente deverá reembolsá-la em até 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação.

1.5. Pagamentos das Debêntures: Durante a vigência dos CRI, os pagamentos das Debêntures, conforme datas de pagamento e condições estabelecidas nas Escrituras de Emissão das Debêntures, serão depositados diretamente em conta corrente de titularidade da Cessionária mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), Agência [●], Conta Corrente nº [●] (“Conta do Patrimônio Separado”).

1.7. Patrimônio Separado dos CRI: Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado:

1. constituirão patrimônio separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em qualquer hipótese;
2. permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral dos CRI;
3. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI;
4. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
5. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI.

1.8. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente não responderá pela solvência da totalidade das Debêntures.

### Cláusula Segunda – Valor de Cessão, Preço de CEssão, Forma de Pagamento E LIBERAÇÃO DOS VALORES À DEVEDORA

#### 2.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o valor de R$ [●] ([●] reais) (“Valor de Cessão”), conforme estabelecido abaixo.

#### 2.1.1. A Cedente e a Devedora autorizam que sejam deduzidos do Valor de Cessão (i) as despesas relacionadas no valor total de R$ [●] ([●] reais) (“Valor das Despesas da Operação”), detalhados no Anexo I do presente instrumento, (ii) R$ [●] ([●] reais) na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente aos pagamentos das despesas extraordinárias referentes aos CRI (“Fundo de Liquidez”), e (iii) R$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Obras e Marketing, para viabilizar a implementação e o desenvolvimento do empreendimento denominado “Residencial Recanto Tropical”, registrado em 21/11/2016, sob o registro R.4 na matrícula-mãe nº 92.977 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo (“Fundo de Obras e Marketing” e “Empreendimento”).

#### 2.1.2. Após deduzido o Valor das Despesas da Operação, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Obras e Marketing, será pago diretamente à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o valor de R$ [●] ([●] reais) (“Preço de Cessão”), no tempo e forma estabelecidos na cláusula 2.2 abaixo.

#### 2.1.3. O Valor de Cessão será pago exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI. A Cessionária realizará a integralização das Debêntures, por conta e ordem da Cedente, na conta corrente mantida pela Devedora no Banco [●] (nº [●]), Agência [●], Conta Corrente nº [●] ("Conta de Livre Movimentação"), observado o disposto no item 2.2.2 abaixo; e (ii) das Debêntures GRU, por conta e ordem da Cedente, na Conta do Patrimônio Separado.

#### 2.1.4. Sobre o Valor de Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a data de integralização e o efetivo desembolso dos recursos para as Devedoras.

#### 2.1.5. Em complemento ao disposto pela Cláusula 2.1.1 deste Contrato de Cessão, a Devedora se responsabiliza por todas as demais despesas a serem efetivamente incorridas pela Cessionária em relação aos CRI (“Demais Despesas”), as quais serão reembolsadas à Cessionária e/ou aos prestadores de serviços contratados, no âmbito da Operação pela Cedente, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, incluindo, mas não se limitando a:

* + - 1. remuneração mensal de R$ [●] ([●] reais) devida à Cessionária, durante todo o período de vigência dos CRI, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Cessionária no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
      2. a remuneração devida à Instituição Custodiante, no valor de [●];
      3. remuneração devida ao Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, de [●];
      4. remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita, conforme prevista no Contrato de Distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, de maneira proporcional ao montante integralizado dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil após cada data de integralização dos CRI;
      5. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
      6. averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, em valor equivalente a R$ [●] ([●] reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária e os custos relacionados à assembleia geral de titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
      7. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$ [●] ([●] reais) para fazer frente às despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Cessionária, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
      8. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Cessionária;
      9. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
      10. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
      11. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
      12. despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
      13. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária;
      14. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
      15. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

#### 2.1.6.1. As despesas extraordinárias mencionadas na Cláusula 2.1.6 deste Contrato de Cessão, serão arcadas diretamente pela Cedente ou por quem esta indicar, sendo certo que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die.*

#### 2.2. Forma de Pagamento. Após o cumprimento das Condições Precedentes definidas na Cláusula 3.2 abaixo, o pagamento do Valor da Cessão será feito à medida em que os CRI forem integralizados, observado o disposto no item 2.2.2 abaixo. Tendo em vista que, nesta data, as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, fica estabelecido que o Preço da Cessão será pago pela Cessionária diretamente em favor da Devedora, na Conta de Livre Movimentação, observados os termos deste Contrato de Cessão, sendo esses pagamentos considerado como integralização das Debêntures.

#### 2.2.1. Em razão do Valor da Cessão a ser pago pela Cessionária à Devedora ser considerado como integralização das Debêntures, este pagamento será acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido nas respectivas Escrituras de Emissão das Debêntures) desde a Data de Subscrição até o efetivo pagamento de cada parcela do Valor da Cessão.

#### 2.2.2. O pagamento do Valor da Cessão relativamente à emissão das Debêntures será realizado na medida em que forem integralizados os respectivos CRI, conforme disposto no item 2.2 acima, sendo que: (i) será realizado em até 02 (dois) Dias Úteis contados da integralização dos CRI, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correção monetária; e (ii) deverão ter sido satisfeitas todas as condições precedentes estabelecidas no item 3.2 abaixo. Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Cessionária, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, de forma que o Valor da Cessão será ajustado conforme o número de CRI integralizados.

#### 2.2.3. Tendo em vista que o pagamento do Valor da Cessão será feito na medida em que os CRI forem integralizados e que as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, fica estabelecido que caso ao término da Oferta o valor captado não seja o suficiente para pagamento do Valor da Cessão, este será considerado o mesmo que o captado com a Oferta, cancelando assim os CRI não subscritos e as Debêntures não integralizadas, conforme Termo de Securitização e Escritura de Emissão das Debêntures, respectivamente.

#### 2.3. Forma de liberação do Fundo de Obras e Marketing: Os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado correspondentes ao Fundo de Obras e Marketing, são compostos da seguinte forma: (i) R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) correspondente às obras do Empreendimento (“Despesas de Obras”); e (ii) R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), exclusivamente para gastos com publicidade digital e convencional, montagem e desmontagem de stand de vendas (incluída locação de equipamentos) (“Despesas de Marketing”).

#### 2.3.1. O valor correspondente à Despesa de Obras será liberado pela Cessionária à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, mediante a apresentação do Termo de Verificação de Obras (“TVO”), emitido pela Prefeitura Municipal de Taubaté, indicando a entrega de todas as obras relativas ao desenvolvimento do Empreendimento, sendo certo que R$ 1.813.00,00 (um milhão e oitocentos e treze mil reais) referem-se ao valor de obras a serem executadas no Empreendimento, os quais, em caso de não execução das obras pela responsável, poderão ser utilizados para realizar as obras faltantes, às expensas da vendedora.

#### 2.3.2. O valor correspondente à Despesa de Marketing será liberado pela Cessionária à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, mediante a apresentação da comprovação das referidas despesas e desde que relacionados ao Empreendimento

#### 2.3.3. A Cessionária, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, disponibilizará à Cedente um token de nº [●], que concede ao seu portador o acesso à Conta do Patrimônio Separado exclusivamente nas funções de visualização e autorização conjunta com a Cessionária, para fins de liberação dos recursos nos termos dos itens 2.3.1 e 2.3.2., sendo que referido token não confere a possibilidade de realização de qualquer outra movimentação adicional da Conta do Patrimônio Separado.

#### 2.3.4. Encerrados os recursos do Fundo de Obras e Marketing, a movimentação da Conta do Patrimônio Separado será efetuada exclusivamente pela Cessionária, de modo que não haverá necessidade co-aprovação da Devedora.

2.4. Investimentos: Todo e qualquer recurso mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras e Marketing, serão investidos pela Cessionária em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do ltaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

2.5. Quitação: Uma vez pago integralmente o Valor de Cessão, será dada pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação.

### CLÁUSULA Terceira – CONDIÇÕES precedentes e RESOLUTIVAS

#### 

#### 3.1. O presente Contrato de Cessão resolver-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação ou notificação, judicial ou extrajudicial, caso ocorra qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Sétima da Escritura de Emissão das Debêntures ou de pré-pagamento dos CRI, na ocorrência das quais nada será devido à Devedora e à Cessionária pela Cedente, a título de multa, indenização, perdas e danos, lucros cessantes, juros ou outras verbas reivindicadas sob qualquer outro pretexto ou argumento.

#### 3.2. Condições Precedentes. O Preço de Cessão, conforme previsto pela Cláusula 2.1.2 deste Contrato de Cessão, fica suspenso e sujeito ao cumprimento cumulativo, pela Devedora e pela Cedente, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), caso não se verifique que o cumprimento de tais Condições Precedentes foi dispensado pelos titulares dos CRI:

1. Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicável;
2. comprovação de que a Cedente é a única titular das Debêntures mediante a apresentação de cópia simples dos respectivos livros de registro das Debêntures;
3. registro na JUCESP da ata de assembleia geral extraordinária da Devedora, que aprove a emissão das Debêntures, com as consequentes publicações de tal ato societário;
4. inscrição na JUCESP da Escritura de Emissão de Debêntures;
5. formalização da cessão das Debêntures objeto deste Contrato mediante a inscrição nos livros de transferência das Debêntures, isto é, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Devedora;
6. registro deste Contrato de Cessão nos Cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes;
7. registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora nos Cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes;
8. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Jatobá nos Cartórios de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes;
9. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Aroeira nos Cartórios de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes;
10. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil, conforme previsto na Cláusula 17 do Termo de Securitização;
11. emissão dos CRIs de forma plena, válida, eficaz e exequível;
12. admissão dos CRIs para distribuição e negociação junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTVM (“B3”);
13. subscrição e integralização, parcial ou total, dos CRIs;
14. não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRIs impossível ou inviável; e
15. finalização da auditoria legal *(due diligence)* e recebimento pela Cessionária de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria Operação estruturada, tudo em termos satisfatórios para a Cessionária e para o assessor legal contratado.

#### 3.3. Na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 3.1 e/ou 3.2 acima, a resilição deste Contrato de Cessão ocorrerá de pleno direito, implicando a retrocessão dos Créditos Imobiliários representados pela Debêntures, quando então operar-se-á a extinção deste Contrato de Cessão, e, consequentemente, extinguir-se-á a obrigação da Cessionária em pagar à Cedente o Valor de Cessão, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso pela Cedente das despesas que tenham sido incorridas pela Cessionária em razão da operação de emissão de CRI. Nestas hipóteses, ficará a Devedora obrigada a ressarcir quaisquer despesas eventualmente incorridas pela Cedente, pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário referentes à emissão da CCI e dos CRI.

3.4. Na hipótese prevista pela Cláusula 3.3 deste Contrato de Cessão, a Cessionária, no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos pela Devedora, de acordo com a cláusula 3.3 acima, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os recursos disponíveis no patrimônio separado da [●]ª Série da 01ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cessionária. Os eventuais rendimentos auferidos nos termos da Cláusula 2.4 deste Contrato de Cessão serão utilizados pela Cessionária para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação das Devedoras realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

### 

### CLÁUSULA quarta – GARANTIAS

#### 4.1. Garantias. Em garantia do cumprimento do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do presente Contrato de Cessão, incluindo principal, juros remuneratórios e moratórios, multas, cláusula penal, comissões, tributos, bem como o ressarcimento dos valores comprovadamente incorridos por conta da excussão da presente garantia, tais como honorários advocatícios e despesas processuais e tudo o mais que vier a ser devido à Cessionária e ao Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”) serão constituídas, em razão da presente Cessão de Créditos, as seguintes garantias:

1. alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social, bem como a cessão fiduciária dos direitos relacionados a essas quotas (“Alienação Fiduciária de Ações Jatobá”);
2. alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Aroeira, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social, bem como a cessão fiduciária dos direitos relacionados a essas quotas (“Alienação Fiduciária de Ações Aroeira”); e
3. cessão fiduciária da conta corrente de titularidade da Aroeira, na qual serão depositados os recursos presentes ou futuros ou aplicações financeiras decorrentes dos recursos que constarem da Conta Centralizadora decorrentes da comercialização dos lotes do Empreendimento, quais sejam: ***(i)*** os lotes 04, 05, 07 ao 09, 11 ao 13 ,15 ao 17, 19, 20, 22 ao 24, 27 ao 32 da Quadra A, objeto das matrículas nº 143.314, 143.315, 143.317 a 143.319, 143.321 a 143.323, 143.325 a 143.327, 143.329, 143.330, 143.332 a 143.334 e 143.337 a 143.342 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(ii)*** os lotes 05 ao 24, 28, 33 ao 51 da Quadra B, objeto das matrículas nº 143.348 a 143.367, 143.371 e 143.376 a 143.394 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iii)*** os lotes 01 ao 03, 05 ao 11, 14 ao 19, 32 ao 38 e 40 ao 50 da Quadra C, objeto das matrículas nº 143.396 a 143.398, 143.400 a 143.406, 143.409 a 143.414, 143.427 a 143.433, 143.435 a 143.445 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iv)*** os lotes 01 ao 10, 12 ao 18, 24 ao 26, 28, 31 ao 48 da Quadra D, objeto das matrículas nº 143.446 a 143.455, 143.457 a 143.463, 143.469 a 143.471, 143.473, 143.476 a 143.493 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(v)*** os lotes 01 ao 18, 27, 30 ao 46 da Quadra E, objeto das matrículas nº 143.494 a 143.511, 143.520, 143.523 a 143.539 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vi)*** os lotes 01 ao 10 da Quadra F, objeto das matrículas nº 143.540 a 143.549 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vii)*** os lotes 01 a 10 da Quadra G, objeto das matrículas nº 143.550 a 143.559 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(viii)*** os lotes 01 a 04 da Quadra H, objeto das matrículas nº 143.560 a 143.563 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; e ***(ix)*** os lotes 03 a 06 da Quadra I, objeto das matrículas nº 143.568 a 143.571 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté (“Lotes” e “Cessão Fiduciária da Conta Centralizadora”).

#### 4.2. Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Lotes do Empreendimento. Em qualquer hipótese de venda de Lotes do Empreendimento, a Devedora, Aroeira, Castanheira e Pitangueira, solidariamente, se obrigam tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cessão Fiduciária da Conta Centralizadora.

#### 4.2.1. A destinação dos recursos oriundos das vendas dos Lotes observará, necessariamente, a prioridade abaixo definida:

1. Pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e eventuais custos do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté do respectivo lote;
2. Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido nas Debêntures, referente ao período transcorrido; e
3. Amortização do saldo devedor.

### CLÁUSULA Quinta – DECLARAÇÕES

#### 5.1. Declarações de Parte a Parte. Cada uma das partes, individualmente, declara e garante às outras que, nesta data:

possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome da outorgante as obrigações estabelecidas neste Contrato;

este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

salvo se de outra forma prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza

está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato e dos demais contratos relacionados à emissão de CRI, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais ou societários necessários para tanto;

não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

#### 5.2. A Devedora declara e garante, à Cedente e à Cessionária, neste ato, que:

a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais cada uma das Devedoras, seus controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, quaisquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Devedora, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete a Devedora, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade;

os Créditos Imobiliários existem e permanecerão existindo, durante todo o prazo desse Contrato, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

as Debêntures não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária;

o pagamento dos Créditos Imobiliários não está sujeito à incidência de quaisquer tributos, encargos, comissões, descontos ou abatimentos de qualquer natureza, inclusive direitos de terceiros, e será efetivado, sem quaisquer reduções, compensações ou abatimentos de qualquer espécie ou natureza, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedada qualquer alteração ou modificação sem a prévia e expressa aprovação por escrito da Cessionária;

não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato; e

as Debêntures e os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária não são ou foram objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa ou qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Cessionária dos direitos relacionados aos Créditos Imobiliários e à Garantia, por meio deste Contrato.

#### 5.3. Declarações Adicionais da Cedente. A Cedente declara, ainda, que os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando, nesta data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, direitos de compensação ou retenção, gravames e restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam obstar a cessão e o pleno exercício, uso e gozo pela Cessionária, das prerrogativas relacionadas e decorrentes da titularidade dos Créditos Imobiliários.

#### 5.4. Declarações sobre os Créditos Imobiliários. A Cedente e a Devedoradeclaram, ainda, que:

não se encontram impedidas de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;

a Escritura de Emissão das Debêntures consubstancia-se em relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e

os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Cedente e/ou da Devedora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente e/ou da Devedora de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos.

#### 

#### 5.5. O Cessionário declara, sob as penas da lei, que (i) avaliou o Crédito Imobiliário de acordo com seus próprios meios, (ii) avaliou os Documentos da Operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios ou contratados, e (iii) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação ao Crédito Imobiliário e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação.

### CLÁUSULA sexta – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

#### 6.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Emissão das Debêntures. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nas Escrituras de Emissão das Debêntures, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;

dar quitação com relação ao recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

a emissão dos termos de liberação de garantias, em conjunto, do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais; e

responsabilizar-se pela excussão das garantias dos Créditos Imobiliários e repasse dos valores à Devedora, conforme o caso.

#### 6.2. Pagamentos feitos pela Devedora. Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Emissão das Debêntures, efetuados pela Devedora, a partir desta data, serão diretamente creditados na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Cessionária, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora, ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, obrigando-se a Cedente a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento.

### CLÁUSULA sétima – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

#### 7.1. Guarda de Documentos. As partes estabelecem que, a partir da celebração do presente Contrato de Cessão a Cessionária será responsável pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão das Debêntures.

#### 7.2. Título Executivo Extrajudicial. As partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 824 e seguintes do Código de Processo Civil.

### 

### CLÁUSULA OITAVA – SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

#### 8.1. Tendo em vista que este Contrato destina-se a viabilizar a securitização dos Créditos Imobiliários, mediante a emissão de CCI pela Cessionária para representa-los, e serão vinculados a uma emissão de CRI, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso na conformação estabelecida na Escritura de Emissão das Debêntures até o vencimento e resgate de todos os CRI emitidos.

#### 8.1.1. A Devedora se compromete a manter o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures de modo que seja garantida a manutenção do pagamento dos Créditos Imobiliários.

#### 8.1.2. Tendo em vista o disposto nesta Cláusula Sétima, fica estabelecido que os Créditos Imobiliários, não poderão ser cedidos a terceiros sem a prévia e expressa autorização por escrito das Partes signatárias deste Contrato.

### CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

#### 9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente e a Cessionária se obrigam, ainda, reciprocamente a:

até a amortização ou resgate integral dos CRI, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, dos valores Créditos imobiliários ou na alteração dos seus termos; e

manter, até a data do pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas na Cláusula Quarta, acima, e, após tal data, informar qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração.

### CLÁUSULA DEZ – VIGÊNCIA

#### 10.1. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários.

### CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

#### 11.1. Comunicações. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Contrato de Cessão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

*Se para a Cedente: [Scopel, favor indicar se incluiremos notificações individuais ou se todas serão direcionadas à DAS]*

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Rua Estados Unidos, 2.134

Jd. América, CEP 01472-002

Brooklin Novo, CEP 04578-000

São Paulo - SP

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

Correio eletrônico: [●]

*Se para a Cessionária:*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52

CEP 01451-902, São Paulo - SP

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice

Tel.: (11) 3062-6902

E-mail: monitoramento@habitasec.com.br e roestrada@habitasec.com.br

#### 11.2. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

#### 11.3. Sucessão. O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

#### 11.4. Registro. A Cedente se obriga a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Cessão nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades das sedes das partes, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar desta data, prorrogável por igual período uma única vez em caso de exigência comprovada apresentada pelos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (cujos documentos comprobatórios devem ser enviados à Cessionária).

#### 11.5. Negócio Jurídico Complexo. As partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração de outros instrumentos, incluindo os Documentos da Operação, além deste, razão pela qual o presente Contrato de Cessão não poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

#### 11.6. Para fins deste Contrato, o termo “Dia Útil” terá o seguinte significado. (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo (“Dias Úteis”).

#### 11.7. Multa. O descumprimento de qualquer disposição deste Contrato de Cessão acarretará à Parte infratora o pagamento de multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, também sobre o valor devido.

### CLÁUSULA DOZE – LEGISLAçÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

12.1. Legislação: Os termos e condições deste Contrato de Cessão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

12.2. Arbitragem: As partes desde já convencionam que quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato de Cessão serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

12.2.1. Multa em caso de recusa do procedimento arbitral. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, sujeitando a Parte que se recuse a uma multa de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

12.2.2. Sentença. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei de Arbitragem Brasileira”). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

12.2.3. Medidas de Urgência. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas de urgência (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida de urgência junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato de Cessão em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [●] de 2018.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre a SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a Habitasec Securitizadora S.A, SPE Jatobá Loteamento S.A., Everaldo Martins Rocha, Ciro Pereira Scopel, Castanheira Loteamento SPE S.A. e Pitangueira Loteamento SPE S.A.)

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

*Cedente*

(Página de assinaturas do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre a SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a Habitasec Securitizadora S.A, SPE Jatobá Loteamento S.A., Everaldo Martins Rocha, Ciro Pereira Scopel, Castanheira Loteamento SPE S.A. e Pitangueira Loteamento SPE S.A.)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Cessionária*

(Página de assinaturas do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre a SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a Habitasec Securitizadora S.A, SPE Jatobá Loteamento S.A., Everaldo Martins Rocha, Ciro Pereira Scopel, Castanheira Loteamento SPE S.A. e Pitangueira Loteamento SPE S.A.)

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.**

*Devedora*

(Página de assinaturas do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre a SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a Habitasec Securitizadora S.A, SPE Jatobá Loteamento S.A., Everaldo Martins Rocha, Ciro Pereira Scopel, Castanheira Loteamento SPE S.A. e Pitangueira Loteamento SPE S.A.)

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**

*Garantidora*

**EVERALDO MARTINS ROCHA**

*Garantidor*

**CIRO PEREIRA SCOPEL**

*Garantidor*

**CASTANHEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**

*Garantidora*

**PITANGUEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**

*Garantidora*

*Testemunhas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

ANEXO I

Valor das Despesas da Operação

ANEXO II

Cronograma Físico-Financeiro